

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16^{ta} Asamblea
Legislativa

5^{ta} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1980

14 de febrero de 2011

Presentado por el señor *Seilhamer Rodríguez*

Referido a las Comisiones de Urbanismo e Infraestructura; y de lo Jurídico Civil

LEY

Para enmendar el Artículo 2 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, a los fines de eximir la escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal en los proyectos de viviendas de interés social certificados por el Departamento de la Vivienda del pago de toda clase de cargos por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como Ley de Condominios, se aprobó con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios establecidos. En ese sentido, el titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de su respectivas propiedades.

El régimen de propiedad horizontal en Puerto Rico ha sufrido varios ajustes para dotarlo de mayor eficacia en la consecución de sus metas originales, esto es hacer viable el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento dentro de una estructura arquitectónica. Así, la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 enmendó considerablemente la Ley Núm. 104 antes citada, para mejorar y fortalecer aún más el régimen existente, como un sistema revestido de interés público por la función social que desempeña en nuestro desarrollo urbano y para garantizar procesos más

eficientes y justos que en última instancia son de beneficio para toda nuestra comunidad. A fin de aprovechar al máximo el escaso terreno disponible en la Isla, el régimen de propiedad horizontal cobra mayor relevancia al momento de planificar la construcción de unidades de vivienda.

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico propiciar el desarrollo de una vivienda adecuada en un ambiente seguro, social y económico que permita atender el déficit de vivienda existente para las personas de escasos recursos económicos y, además, maximizar la utilización de los terrenos. Por tal razón, se ha aprobado legislación dirigida a fomentar y lograr una estrecha colaboración entre el sector gubernamental y el sector privado para solucionar, en alguna medida, el problema de escasez de vivienda que confrontan las familias de ingresos bajos y moderados e incluso algunas familias de clase media.

Como cuestión de hecho, la Ley Núm. 42 de 23 de julio de 2009 modificó los precios máximos de venta de unidades de vivienda de interés social, a los fines de atemperar sus disposiciones a las realidades económicas y sociales del presente. La legislación permite que la Ley Núm. 47 de 26 de junio de 1987, según enmendada, conocida como Ley de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda, y el Programa de Subsidio de Vivienda de Interés Social, creado mediante la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, según enmendada, vuelvan a ser una herramienta efectiva para eliminar el agudo problema de escasez de vivienda de interés social en Puerto Rico.

No obstante lo anterior, es sabido que el aumento en los costos de construcción no hace económicamente viable que el sector privado invierta en la construcción de viviendas de interés social y recupere sus costos de inversión. Lamentablemente, la construcción de viviendas a precios asequibles se ha detenido casi totalmente y se ha ido acumulando una demanda considerable. Por tanto, es necesario continuar buscando alternativas que incentiven el desarrollo de viviendas de interés social para beneficio de miles de familias que necesitan tales residencias.

Ante este cuadro, esta Asamblea Legislativa considera necesario y meritorio enmendar la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, a fin de eximir la escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal en los proyectos de viviendas de interés social certificados por el Departamento de la Vivienda del pago de toda clase de cargos por concepto de

sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por Ley para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1- Se enmienda el Artículo 2 de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958,
2 según enmendada, para que se lea como sigue:

3 “Artículo 2. Aplicabilidad de la Ley

4 Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos
5 y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de
6 uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al
7 régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e
8 inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

9 El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes
10 inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo
11 conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a
12 perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

13 La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara
14 y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y,
15 excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso
16 sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

17 *Disponiéndose, que la escritura que establezca el régimen de propiedad*
18 *horizontal en los proyectos de viviendas de interés social certificados por el*
19 *Departamento de la Vivienda estará exenta del pago de toda clase de cargos*
20 *por concepto de sellos de rentas internas y comprobantes requeridos por ley*

1 *para el otorgamiento de documentos públicos y su presentación e inscripción*
2 *en el Registro de la Propiedad.”*

3 Artículo 2. Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.